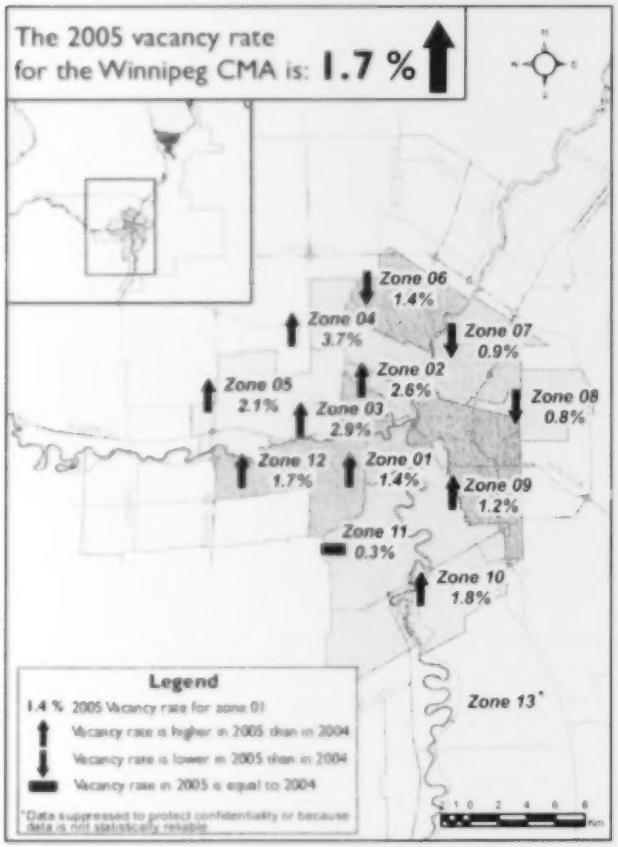
RENTAL MARKET REPORT

WINNIPEG CMA

OCTOBER 2005

Vacancy Rate Goes Up in Winnipeg

- The vacancy rate for privately initiated apartments in the Winnipeg CMA relaxed in comparison to last year, rising 0.6 of a percentage point to 1.7 per cent in October 2005, the highest increase since 1996.
- Average two-bedroom rents increased again in 2005 rising from $664 per month to $683 per month, the fifth year in a row where increases have been close to three per cent.
- Winnipeg's rental stock declined slightly in 2005 as new additions were outstripped by a significant amount of units under rehabilitation.


The 2005 vacancy rate for the Winnipeg CMA is: 1.7 %
Zone 06 1.4%
Zone 04 3.7%
Zone 07 0.9%
Zone 02 2.6%
Zone 05 2.1%
Zone 03 2.9%
Zone 08 0.8%
Zone 12 1.7%
Zone 01 1.4%
Zone 09 1.2%
Zone 11 0.3%
Zone 10 1.8%
Zone 13*
Legend
1.4 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
*Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
Km

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Vacancy Rate Slackened in 2005
2 Vacancy Rate Remains Low in Suburban Zones
2 Bachelor Suites Least Popular Option
3 Rents Continue to Increase
3 Units Under Renovation Reduce Rental Market Universe
3 Vacancies Decline in Row Rentals Availibility Survey
4 Availability Rate Moving in Tandem with Vacancy Rate

RENTAL MARKET OUTLOOK

4 More Renters Will Move to Home-Ownership
4 Landlords Raise Rents in Face of Rising Costs
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

CMHC SCHL

Vacancy Rate Slackened in 2005

CMHC's annual Rental Market Survey (RMS) found that the apartment vacancy rate relaxed by more than half of a percentage point, going from 1.1 per cent in the October 2004 survey to 1.7 per cent in the October 2005 survey. This represents the first significant increase in vacancy rates since 1996. However, this is still well below the national average of 2.7 per cent. Out of an apartment rental universe of 53,046 units there were only 897 units vacant and available for immediate occupancy, up 296 units from the 601 that were vacant one year ago.

This marks the sixth year in a row that Winnipeg's vacancy rate has been at or below two per cent. The Winnipeg housing markets have experienced high demand over these last few years spurred by an increase in population thanks to international immigration encouraged under the Provincial Nominee Program. In 2004 Winnipeg experienced a population gain of 0.8 per cent, a level of growth not seen since the late 1980's. With these population gains, the traditional renter age group of persons between 18 to 25 years of age has seen an increase in numbers. At the same time existing renters have experienced difficulty making the jump to ownership due to a lack of supply of active listings in the resale market, especially in the middle price ranges favoured by first-time home-buyers. This past year, conditions favourable to home-ownership such as low mortgage rates and high employment levels have persisted, keeping renters on the look out for a home. An average 27 per cent increase in the number of active listings in the resale market, (as of August 2005), has meant that there have been more homes available for renters to purchase. The increased outflow of renters to home-ownership has likely contributed to the increase in vacancy rate in 2005.

Vacancy Rate Remains Low in Suburban Zones

While the city-wide vacancy rate relaxed by 0.6 of a percentage point, the vacancy rate in the suburban zones increased by only 0.3 of a percentage point, going from one per cent in 2004 to 1.3 per cent in 2005. Of the eight suburban zones, three saw their vacancy rate decrease, with the largest decrease recorded in West Kildonan. In this zone the vacancy rate decreased from 1.9 per cent in 2004 to 1.4 per cent in 2005. At the time of last year's survey, the West Kildonan zone had recently seen the construction of several new rental apartments which had pushed up the vacancy rate by a full percentage point. The past year has seen this market readjust as vacant units were filled by new tenants. Of the four suburban zones where vacancies increased, St. Vital saw the greatest change where the vacancy rate rose from 0.4 per cent in 2004 to 1.8 per cent in 2005. The suburban zone with the highest vacancy rate is St. James at 2.1 per cent, up from 1.7 per cent in 2004. The St. James zone saw a significant amount of rental market construction over the past year which has contributed to the increase. The suburban zone with the lowest vacancy rate remains Fort Garry at 0.3 per cent, unchanged from last year. The Fort Garry zone contains the University of Manitoba, which helps attract a high number of students looking for rental accommodation.

Most of the increase in vacancies occurred in the inner-city zones where the vacancy rate increased from 1.3 per cent in October of 2004 to 2.3 per cent this past October. The largest increase was recorded in the Midland zone where the vacancy rate rose from 1.2 per cent last year to 2.9 per cent this year. Vacancy rates also climbed in the Centennial and Lord Selkirk zones. These zones contain some of the oldest rental stock in the city where the quality of accommodations may be an issue, creating pockets of higher vacancies. The inner-city zone with the lowest vacancy rate continues to be Fort Rouge at 1.4 per cent.

Bachelor Suites Least Popular Option

Of all types of units, bachelor suites recorded the highest vacancy rate and the biggest increase, rising from 1.4 per cent in October of 2004 to 3.1 per cent this past October. This type of unit comprises less than eight per cent of the entire Winnipeg apartment universe. However, 71 per cent of all bachelor suites are located in the inner-city zones. This has contributed to the higher vacancy rates in these zones. Bachelor units are generally smaller and older and are more likely to be vacated when a tenant's economic situation improves and other larger units become available. One-bedroom units saw the next greatest increase in vacancy rate, rising from 1.2 per cent in 2004 to 1.8 in 2005. Two-bedroom units, which had the lowest vacancy rate of all bedroom types last year saw an increase in 2005, going from 0.9 per cent in 2004 to 1.4 per cent in 2005. One and two bedroom units comprise 90 per cent of the total apartment universe in Winnipeg and together, these types of units have a vacancy rate of 1.6 per cent this year, an increase of 0.4 per cent over 2004. The only type of unit to see a decrease in vacancy rate in the last year is the three-bedroom apartment where the vacancy rate declined from 1.9 per cent in 2004 to 1.1 per cent this year. Three-bedroom units represent only two per cent of the total apartment universe. Therefore, small changes in the number of vacant units can result in large percentage changes. Out of a total three-bedroom apartment universe of 1,123 units in October

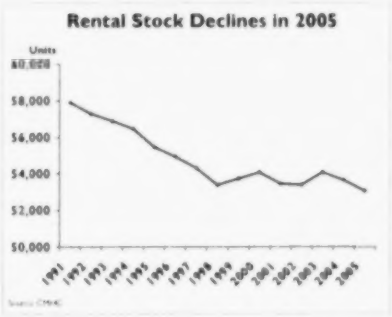
2005, there were only 13 vacancies, ten fewer units than were vacant in October of 2004.

In looking at vacancy rates for apartments by rent range, vacancies are highest at the low and high ends of the spectrum. This is also where the greatest increases in vacancy were recorded. Units renting for less than $400 per month saw their vacancy rate double, going from two per cent in 2004 to four per cent in 2005. Demand at the low end of the spectrum has most likely been affected by the desirability of the units. This rent range is where you would find most smaller bachelor suites as well as units in older buildings where maintenance is more likely to be an issue affecting the quality of the accommodations. Units renting in the mid-range of the market, between $500 and $800 per month saw very little change in vacancy rate. The vacancy rate for units within this spectrum ranges from a low of one per cent for units renting between $500 and $600 per month to a high of 1.5 per cent for units renting between $700 and $800 per month. Units renting for more than $800 per month saw their vacancy rate rise by almost a full percentage point, going from 1.2 per cent to 2.1 per cent. Higher vacancies in these units can most likely be attributed to higher-income renters moving into home ownership, which has been facilitated by the rebound in the number of active listings available in the resale market.

Vacancies are higher in older buildings, with buildings built prior to 1940 recording an overall vacancy rate of 3.9 per cent in this year's survey, an increase of 2.1 per cent over 2004. Buildings built between 1960 and 1989 continue to record the lowest vacancy rates, hovering around one per cent both this year and last. New buildings, built after 1990, have recorded the highest vacancy rate at 5.5 per cent. However, most of the units in this category have only recently been added to rental market universe and are still in the process of being absorbed.

Rents Continue to Increase

The overall average apartment rent in the Winnipeg CMA increased by 3.7 per cent in 2005, rising from $568 to $589 per month. This was more than double the rent control guideline of 1.5 per cent in effect for 2005. Factors contributing to average rents increasing at a rate greater than the guideline include: landlords applying to the Residential Tenancies Branch for greater increases to cover rising operating costs; renovated units being brought back onto the market at a higher rent level and exempt from the guideline for a few years; new construction adding units to the universe that are also exempt from the guideline and at higher rental rates; and



a slight shift in the composition of the rental market universe in favour of higher-priced units as it is usually the lower priced units that are lost to boarding-up and demolition. The greatest increase in average rent was in bachelor suites, recording an increase of 4.4 per cent, followed by one-bedroom units at 3.8 percent. Two-bedroom units saw average rent increase by 2.9 per cent while three-bedroom units saw the smallest average rent increase, rising by only 1.3 per cent.

When comparing rent increases by age of structure, older buildings saw the greatest increases in average rent. Buildings built prior to 1940 saw average rents increase by around six per cent for all bedroom types except the three-bedroom plus category. Older buildings are more likely to have higher utility costs and are more susceptible to increases in energy prices. This would prompt landlords to apply for rent increases higher than the allowable guideline. Older buildings are also more likely to have undergone major rehabilitation where units are returned to the market at higher rent levels and where landlords benefit from a temporary exemption from the rent control guideline.

Units Under Renovation Reduce Rental Market Universe

Between the second quarter of 2004 and the second quarter of 2005 there were 525 rental units completed and added to the Winnipeg rental market universe. These additions, however, were not enough to offset losses as the number of apartments in the rental market universe declined from 53,660 units in 2004 to 53,046 units in 2005. There were over two hundred units permanently removed from the rental stock in 2005, of these, there were 168 units converted to condominium, and 25 units lost to demolition. Much of the decline in the universe this past year can be attributed to 874 units that were under renovation at the time of the survey. Winnipeg has an older rental stock with more than three quarters of the units being more than thirty years old and one quarter more than 45 years old. It is expected that these older units require periodic renovation. In addition, building owners facing rising utility costs are likely undertaking improvements to make their buildings more energy efficient. It is also important to note that buildings undertaking significant renovations under a rehabilitation scheme can receive a temporary exemption from the rent control guidelines, this may act as an additional incentive for building owners.

Vacancies Decline in Row Rentals

Vacancies in Winnipeg's privately initiated row structures declined in 2005, dropping from 1.6 per cent to

1.2 per cent in the 2005 survey. This decrease was felt entirely within three-bedroom units where the vacancy rate fell 1.4 percentage points, going from 2.3 per cent to 0.9 per cent. Larger row rental units are well suited to families and would be in high demand due to higher levels of international immigration.

Average rents for row units also increased in 2005. The average rent for a three-bedroom unit is now $749 per month up 33 dollars from last year for an increase of 4.6 per cent. Average rents for two bedroom units also went up over four per cent, going from $592 per month in 2004 to $618 per month in the 2005 survey.

Availability Rate Moving in Tandem with Vacancy Rate

One year ago, CMHC expanded its Rental Market Survey to include a study of availability. A rental unit is considered available if the unit is vacant, or the existing tenant has given or received official notice to move and a new tenant has not signed a lease. As the definition of availability includes vacancy, the availability rate will always be equal to or greater than the vacancy rate.

The apartment availability rate rose only slightly more than the than the vacancy rate, increasing 0.7 percentage points from 1.8 per cent in 2004 to 2.5 per cent in 2005. The availability rate is 0.8 percentage points greater than the vacancy rate of 1.7 per cent. At 3.3 per cent, the availability rate in the inner-city was greater than in suburbs where it was 2.0 per cent.

ASK CMHC!

Now you can keep on top of Canada's housing market with CMHC.

Absolutely **FREE!**

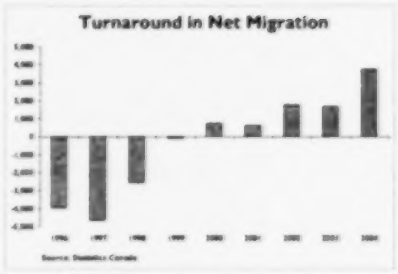
www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

RENTAL MARKET OUTLOOK

More Renters Will Move to Home-Ownership

The vacancy rate in the Winnipeg rental market has eased over the past year mainly due to an outflow of renters towards home ownership. Over the past few years, those renters who could afford to buy a home had been hampered by a lack of available listings. These renters now find themselves with more selection thanks to a rebound in active listings. This rebound is expected to continue as more existing homeowners look to take advantage of recent price gains and enter the move-up market. These homeowners will be listing properties in the mid-range of market that are highly desired by first-time buyers who are currently in the rental market. Builders will also continue to respond to demand from first-time buyers by offering mid-market row and apartment condos. This will help to free up rental units that will help to accommodate the constant influx of new renters. A risk to this scenario however is the constant increasing price of homes. Low mortgage rates over the last few years have encouraged many renters to enter the ownership market. Over the same period, house prices in Winnipeg have seen double-digit increases which are not expected to slow considerably over the forecast period. These price increases had been cushioned by dropping mortgage rates, however that cushion is no longer there as mortgage rates are forecast to rise, albeit modestly over the next year. Therefore the increasing carrying cost of owning a home may delay some renters from making the leap to homeownership.

Aside from declining mortgage rates, conditions that have led to a low vacancy rate over the last few years will persist. Demographic conditions and household growth in particular has had the biggest impact on the rental market. Recent population growth has come mainly from international immigration, and, as recent arrivals to the city, most of these immigrants will look first to rental accommodation



before turning to home-ownership. Immigration numbers are not expected to drop dramatically over the forecast period, thanks to an aggressive campaign to attract workers to Manitoba through the Provincial Nominee Program. Therefore, a steady flow of new renters will be entering and staying in the Winnipeg market keeping vacancy rates low.

Rental supply is not expected to grow significantly for the next survey. The easing of the vacancy rate in the next year will therefore not come from an increase in rental supply but from a greater number of renters moving into home-ownership thanks to increases in supply in the resale market. The vacancy rate is expected to ease again in 2006, rising to 2.2 per cent

Landlords Raise Rents in Face of Rising Costs

Each year the Provincial Minister of Consumer and Corporate Affairs, through the Residential Tenancies Branch, sets a rent increase guideline which applies to the majority of Winnipeg's rental stock. In 2006, beginning January 1, the new guideline will be 2.5 per cent.

With the vacancy rate remaining relatively low, and utility costs on the rise, landlords will likely increase rents to the full extent of the 2.5 per cent rent control guideline in 2006. Average rents will rise at a higher rate however due to a number of factors. While the guideline has been set higher for 2006 to reflect an increase in the rate of inflation, the operating and

maintenance costs being borne by the landlord will likely increase at a greater rate given the advancing age of Winnipeg's rental stock. The Residential Tenancies Branch will therefore continue to receive applications from landlords to increase rents at a rate above the guideline to cover these higher costs. The newly renovated units that will be returned to the inventory next year will likely command higher rents, which will have the effect of pushing up the overall average. In addition, other recently rehabilitated units added back to the universe will continue to enjoy an exemption from the guideline and landlords may raise rents above the 2.5 per cent rate. It is therefore expected that rents will increase at a rate slightly greater than the 2.5 per cent guideline, with two-bedroom rents expected to increase by three per cent, which has been the average annual increase for the last five years.

NATIONAL OVERVIEW

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

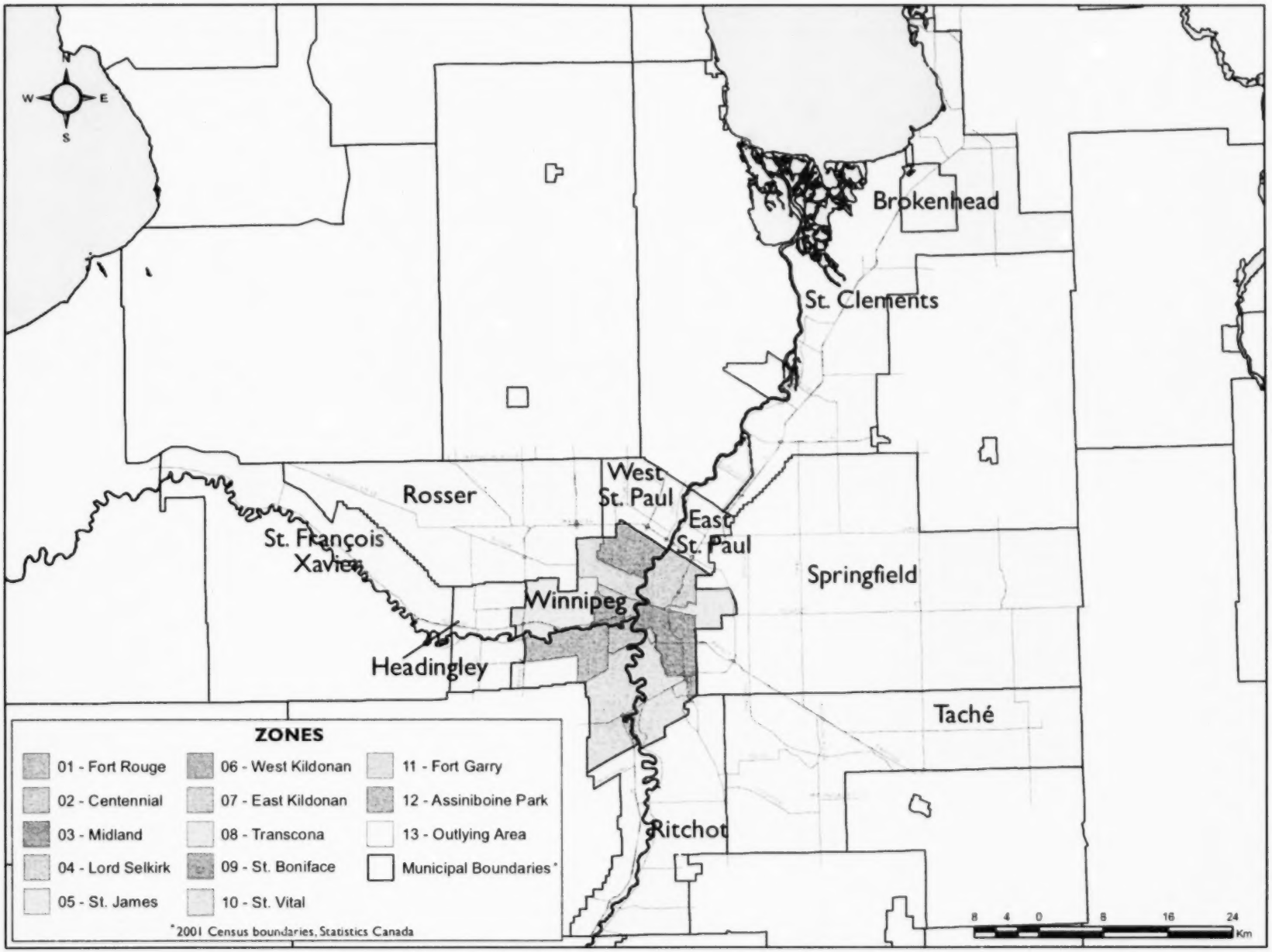
Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] *Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.*


N
W
E
S
Brokenhead
St. Clements
Rosser
West St. Paul
East St. Paul
St. François Xavier
Springfield
Winnipeg
Headingley
Taché
Ritchot
ZONES
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St. Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Outlying Area
Municipal Boundaries*
*2001 Census boundaries, Statistics Canada
8 4 0 8 16 24
Km

ZONE DESCRIPTIONS - WINNIPEG CMA	
Zone 1	**Fort Rouge** - North: Assiniboine River; East: Red River; South: Jubilee Avenue, Parker Avenue; West: Waverley St.
Zone 2	**Centennial** - North: C.P. Rail Winnipeg Yards; East: Red River; South: Assiniboine River to Osborne Street, north on Osborne to Portage Avenue, Portage to Sherbrook St., Sherbrook to Notre Dame Ave.; West: Keewatin St.
Zone 3	**Midland** - North: Notre Dame Avenue; East: Sherbrook Street to Portage Ave., Portage to Osborne St., to Assiniboine River; South: Assiniboine River; West: St. James Street.
Zone 4	**Lord Selkirk** - North : City limits to Ritchie St., south to Ritchie/Templeton intersection, West in a straight line to CPR Arborg, South along Keewatin Street to the north limit of the Inkster Industrial Park, the north limit of Inkster Industrial Park to Carruthers Avenue, Carruthers Avenue to McGregor, North along McGregor to Smithfield, Smithfield to the Red River; East: Red River; South: CPR Molson/Carberry; West: Brookside Blvd (city limits).
Zone 1-4	**Core Area**
Zone 5	**St. James** - North: City limits to CPR Carberry/CNR Oak Point; East: CNR Oak Point, St. James Street; South: Assiniboine River; West: City limits.
Zone 6	**West Kildonan** - North: City limits; East: Red River; South: (north limit of Zone 4); West: City limits.
Zone 7	**East Kildonan** - North: City limits; East: City limits to Gunn Road, Plessis Rd to Ravelston Ave; South: Ravelston Ave. to Owen St., Owen Street to Regent Avenue, Regent to Panet Road to Mission St.; West: Red River.
Zone 8	**Transcona** - North: City limits; East: City limits; South: City limits; West: Plessis Rd. to CNR Reddit to Panet Rd, Panet to Regent, Regent to Owen, Owen to Ravelston, Ravelston to Plessis, Plessis to the City limit.
Zone 9	**St. Boniface** - North: Missions St/CNR Reddit; East: Plessis Road; South: City limits; West: Seine River to Carriere Ave., Carriere to Red River, Red River.
Zone 10	**St. Vital** - North: Carriere Ave; East: Seine River; South: City limits; West: Red River.
Zone 11	**Fort Garry** - North: McGillivray Blvd to Waverley St., Waverley to Wilkes Avenue, Wilkes to Parker Avenue, Parker Avenue to Jubilee Avenue; East: Red River; South: City limits; West: City limits.
Zone 12	**Assiniboine Park** - North: Assiniboine River; East: Waverley Ave.; South: McGillivray/City limits; West: City limits.
Zones 5-12	**Suburban Areas**
Zones 1-12	**Winnipeg CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1	Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2	Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1	Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2	Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4	Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3	Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	1.2	2.9	1.2	1.4	1.0	1.0	0.7	2.7	1.1	1.4
Zone 2 - Centennial	0.8	3.0	1.3	2.4	1.5	2.6	**	**	1.3	2.6
Zone 3 - Midland	2.0	4.4	1.1	2.6	0.7	2.5	**	**	1.2	2.9
Zone 4 - Lord Selkirk	4.2	2.9	1.7	3.6	1.6	4.0	**	**	2.5	3.7
Core Area (Zones 1-4)	1.5	3.5	1.2	2.2	1.1	2.0	5.6	2.5	1.3	2.3
Zone 5 - St. James	1.3	2.2	2.5	2.8	1.1	1.5	0.0	0.0	1.7	2.1
Zone 6 - West Kildonan	4.3	0.0	1.9	1.7	1.9	1.3	0.8	0.0	1.9	1.4
Zone 7 - East Kildonan	1.3	2.8	1.0	1.0	1.2	0.6	0.8	0.0	1.1	0.9
Zone 8 - Transcona	0.0	0.0	1.6	1.2	0.5	0.5	**	**	0.9	0.8
Zone 9 - St. Boniface	0.9	2.4	0.5	1.3	0.1	0.7	**	5.3	0.4	1.2
Zone 10 - St. Vital	0.0	0.9	0.5	1.1	0.4	2.7	1.1	1.3	0.4	1.8
Zone 11 - Fort Garry	0.0	1.1	0.3	0.3	0.3	0.3	0.0	1.5	0.3	0.3
Zone 12 - Assiniboine Park	2.3	0.0	1.6	2.4	0.8	1.3	0.0	0.0	1.2	1.7
Suburban Areas (Zones 5-12)	1.2	2.0	1.1	1.4	0.8	1.1	0.7	0.7	1.0	1.3
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Winnipeg CMA	1.4	3.1	1.2	1.8	0.9	1.4	1.9	1.1	1.1	1.7

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	397	407	538	562	747	750	944	886
Zone 2 - Centennial	396	412	507	521	678	699	**	**
Zone 3 - Midland	350	380	435	447	535	553	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	311	315	384	402	456	482	**	**
Core Area (Zones 1-4)	376	395	490	508	666	680	835	791
Zone 5 - St. James	449	451	582	606	718	737	800	908
Zone 6 - West Kildonan	**	398	575	595	660	684	739	745
Zone 7 - East Kildonan	350	364	509	522	611	629	743	737
Zone 8 - Transcona	333	338	489	502	531	562	**	**
Zone 9 - St. Boniface	366	396	509	532	627	641	**	**
Zone 10 - St. Vital	456	466	551	574	632	681	795	824
Zone 11 - Fort Garry	474	510	565	579	703	713	800	854
Zone 12 - Assiniboine Park	**	485	573	600	690	719	927	825
Suburban Areas (Zones 5-12)	415	429	543	562	663	684	771	796
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u
Winnipeg CMA	388	405	519	539	664	683	785	795

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Fort Rouge	13	441	60	4,243	31	3,042	4	147	108	7,873
Zone 2 - Centennial	37	1,236	90	3,731	43	1,652	**	**	171	6,677
Zone 3 - Midland	49	1,113	86	3,275	26	1,050	**	**	162	5,482
Zone 4 - Lord Selkirk	4	140	31	852	23	582	**	**	59	1,596
Core Area (Zones 1-4)	103	2,930	267	12,101	124	6,325	7	272	501	21,628
Zone 5 - St. James	10	463	70	2,532	42	2,762	0	139	122	5,896
Zone 6 - West Kildonan	0	42	28	1,620	22	1,703	0	117	50	3,482
Zone 7 - East Kildonan	7	256	46	4,490	17	2,815	0	287	70	7,847
Zone 8 - Transcona	0	8	2	170	1	206	**	**	3	397
Zone 9 - St. Boniface	5	199	26	2,040	10	1,457	3	48	44	3,744
Zone 10 - St. Vital	1	113	20	1,890	42	1,569	1	88	65	3,660
Zone 11 - Fort Garry	1	89	5	1,894	8	2,674	2	132	16	4,789
Zone 12 - Assiniboine Park	0	38	16	674	11	846	0	27	27	1,585
Suburban Areas (Zones 5-12)	24	1,207	214	15,310	153	14,032	6	851	397	31,400
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Winnipeg CMA	**126**	**4,137**	**481**	**27,423**	**277**	**20,363**	**13**	**1,123**	**897**	**53,046**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	3.1	3.3	2.0	2.6	1.3	2.0	1.3	4.8	1.8	2.4
Zone 2 - Centennial	2.4	3.9	1.9	3.1	2.5	3.8	**	**	2.2	3.4
Zone 3 - Midland	3.3	5.2	1.8	3.4	1.3	3.3	**	**	1.9	3.7
Zone 4 - Lord Selkirk	4.2	3.7	2.8	5.1	2.9	5.2	**	**	3.6	5.1
Core Area (Zones 1-4)	2.9	4.3	2.0	3.2	1.8	3.0	6.6	4.0	2.1	3.3
Zone 5 - St. James	1.3	3.0	3.3	3.8	1.5	2.2	0.7	0.0	2.3	2.9
Zone 6 - West Kildonan	4.3	0.0	2.6	3.0	2.3	2.3	1.5	1.7	2.5	2.6
Zone 7 - East Kildonan	2.4	3.6	1.4	1.8	1.9	1.4	1.2	1.0	1.6	1.7
Zone 8 - Transcona	0.0	0.0	1.6	2.9	1.4	1.0	**	**	1.4	1.8
Zone 9 - St. Boniface	0.9	3.1	0.7	1.7	0.4	1.1	**	5.3	0.6	1.6
Zone 10 - St. Vital	0.9	1.8	1.0	2.2	0.7	3.3	1.1	2.6	0.9	2.7
Zone 11 - Fort Garry	0.0	2.2	0.6	0.9	0.9	1.2	0.0	2.3	0.8	1.1
Zone 12 - Assiniboine Park	2.3	5.3	2.7	2.8	1.4	1.5	2.7	0.0	2.0	2.1
Suburban Areas (Zones 5-12)	1.5	2.9	1.7	2.2	1.3	1.8	1.1	1.5	1.5	2.0
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Winnipeg CMA	**2.5**	**3.9**	**1.8**	**2.6**	**1.5**	**2.2**	**2.5**	**2.1**	**1.8**	**2.5**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Winnipeg CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA										
Pre 1940	2.0	5.8	1.8	3.6	1.4	3.4	6.7	3.6	1.8	3.9
1940 - 1959	2.2	2.8	1.3	2.4	1.6	2.1	**	0.0	1.5	2.4
1960 - 1974	0.8	1.6	0.8	1.1	0.7	0.7	1.2	1.2	0.8	1.0
1975 - 1989	0.0	1.0	1.6	1.6	1.0	0.8	0.5	0.0	1.2	1.1
1990+	**	**	**	1.7	**	6.8	n/s	n/u	**	5.5
Total	1.4	3.1	1.2	1.8	0.9	1.4	1.9	1.1	1.1	1.7

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Winnipeg CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA								
Pre 1940	335	356	404	427	528	560	714	697
1940 - 1959	365	379	446	467	560	575	**	**
1960 - 1974	424	435	538	556	660	677	821	857
1975 - 1989	482	507	604	617	732	740	779	786
1990+	**	**	**	693	**	859	n/s	n/u
Total	388	405	519	539	664	683	785	795

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Winnipeg CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA										
3 to 5 Units	5.2	3.0	1.0	3.4	0.2	4.6	13.6	3.6	2.0	3.8
6 to 19 Units	1.7	4.0	1.3	2.2	1.1	2.0	3.5	2.0	1.3	2.3
20 to 49 Units	1.4	3.1	1.2	2.0	1.5	1.6	0.8	2.0	1.3	2.0
50 to 99 Units	2.1	6.5	1.6	1.8	0.9	1.4	1.1	1.3	1.3	1.8
100+ Units	0.6	1.2	1.0	1.2	0.6	0.7	0.2	0.0	0.8	1.0
Total	1.4	3.1	1.2	1.8	0.9	1.4	1.9	1.1	1.1	1.7

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Winnipeg CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA								
3 to 5 Units	**	334	396	415	488	543	**	676
6 to 19 Units	333	362	427	446	533	556	**	617
20 to 49 Units	364	379	481	500	611	628	792	789
50 to 99 Units	389	387	553	572	679	719	847	844
100+ Units	469	482	589	606	747	756	825	852
Total	388	405	519	539	664	683	785	795

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Winnipeg CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA										
LT $400	1.8	4.6	2.1	3.7	2.8	2.1	n/s	n/s	2.0	4.0
$400 - $499	1.0	2.3	1.0	2.3	1.9	3.8	**	**	1.2	2.5
$500 - $599	**	1.7	0.5	0.8	0.6	1.2	**	**	0.6	1.0
$600 - $699	**	**	2.0	1.7	0.7	1.0	1.8	0.4	1.3	1.4
$700 - $799	n/s	n/s	3.7	3.2	1.2	1.0	1.1	1.1	1.6	1.5
$800+	n/s	n/s	**	**	1.1	2.1	1.2	1.3	1.2	2.1
Total	1.4	3.1	1.2	1.8	0.9	1.4	1.9	1.1	1.1	1.7

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	n/u	n/u	**	**	**	7.1	**	**	**	5.6
Zone 2 - Centennial	n/u	n/u	**	**	**	**	1.6	1.6	0.7	1.3
Zone 3 - Midland	**	n/u	**	**	0.0	2.5	**	**	0.0	1.8
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	0.0	2.7	6.8	2.3	4.8	2.2
Core Area (Zones 1-4)	**	**	**	0.0	0.0	2.3	4.6	1.9	2.3	2.0
Zone 5 - St. James	n/u	n/u	n/u	n/u	0.0	0.0	4.7	0.0	2.8	0.0
Zone 6 - West Kildonan	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	2.6	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	2.5	2.5	0.6	0.7	0.8	0.8
Zone 8 - Transcona	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	0.0	0.0
Zone 9 - St. Boniface	n/u	n/u	n/u	n/u	0.0	0.0	1.9	0.5	1.7	0.4
Zone 10 - St. Vital	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	0.0	0.0	0.0	1.5
Zone 11 - Fort Garry	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	1.8	0.0	1.8	0.0
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Suburban Areas (Zones 5-12)	**	**	0.0	0.0	0.7	2.0	1.6	0.6	1.3	0.8
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	n/s	**	n/s
Winnipeg CMA	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.3**	**2.2**	**2.3**	**0.9**	**1.6**	**1.2**

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	n/u	n/u	**	**	**	697	**	**
Zone 2 - Centennial	n/u	n/u	**	**	**	**	**	746
Zone 3 - Midland	n/s	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	n/s	**	n/s	652	**	747
Core Area (Zones 1-4)	**	**	**	459	**	645	**	727
Zone 5 - St. James	n/u	n/u	n/u	n/u	546	573	653	668
Zone 6 - West Kildonan	n/u	n/u	n/s	**	n/s	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	556	**	**	689
Zone 8 - Transcona	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	n/u	n/u	n/u	n/u	**	642	**	766
Zone 10 - St. Vital	n/u	n/u	n/u	n/u	n/s	**	**	773
Zone 11 - Fort Garry	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	797	816
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**
Suburban Areas (Zones 5-12)	**	**	**	434	**	587	724	756
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/s	n/s
Winnipeg CMA	**	**366**	**	**442**	**592**	**618**	**716**	**749**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Fort Rouge	n/u	n/u	**	**	1	14	**	**	1	18
Zone 2 - Centennial	n/u	n/u	**	**	**	**	1	62	2	149
Zone 3 - Midland	n/u	n/u	**	**	1	40	**	**	1	55
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	1	37	3	133	4	181
Core Area (Zones 1-4)	**	**	0	13	4	176	4	208	8	403
Zone 5 - St. James	n/u	n/u	n/u	n/u	0	29	0	43	0	72
Zone 6 - West Kildonan	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	1	40	1	151	2	239
Zone 8 - Transcona	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	0	30
Zone 9 - St. Boniface	n/u	n/u	n/u	n/u	0	28	1	212	1	240
Zone 10 - St. Vital	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	0	62	1	65
Zone 11 - Fort Garry	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	0	162	0	168
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Suburban Areas (Zones 5-12)	**	**	0	22	3	151	4	667	7	896
Zone 13 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/s	n/s	n/s	n/s
Winnipeg CMA	**0**	**62**	**0**	**35**	**7**	**327**	**8**	**875**	**15**	**1,299**

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Winnipeg CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	n/a	n/u	n/a	**	n/a	7.1	n/a	**	n/a	5.6
Zone 2 - Centennial	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	1.6	n/a	2.0
Zone 3 - Midland	n/a	n/u	n/a	**	n/a	5.0	n/a	**	n/a	3.6
Zone 4 - Lord Selkirk	n/a	**	n/a	**	n/a	2.7	n/a	5.3	n/a	4.4
Core Area (Zones 1-4)	**n/a**	**	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**3.4**	**n/a**	**3.8**	**n/a**	**3.5**
Zone 5 - St. James	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	0.0	n/a	0.0	n/a	0.0
Zone 6 - West Kildonan	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Zone 7 - East Kildonan	n/a	**	n/a	**	n/a	2.5	n/a	1.3	n/a	1.3
Zone 8 - Transcona	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	3.3
Zone 9 - St. Boniface	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	0.0	n/a	10.8	n/a	9.6
Zone 10 - St. Vital	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	1.6	n/a	3.1
Zone 11 - Fort Garry	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	6.2	n/a	6.0
Zone 12 - Assiniboine Park	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Suburban Areas (Zones 5-12)	**n/a**	**	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**2.7**	**n/a**	**5.7**	**n/a**	**4.8**
Zone 13 - Outlying Areas	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	n/s	n/a	n/s
Winnipeg CMA	**n/a**	**1.8**	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**3.1**	**n/a**	**5.3**	**n/a**	**4.4**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Winnipeg housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at msilenzi@cmhc-schl.gc.ca .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

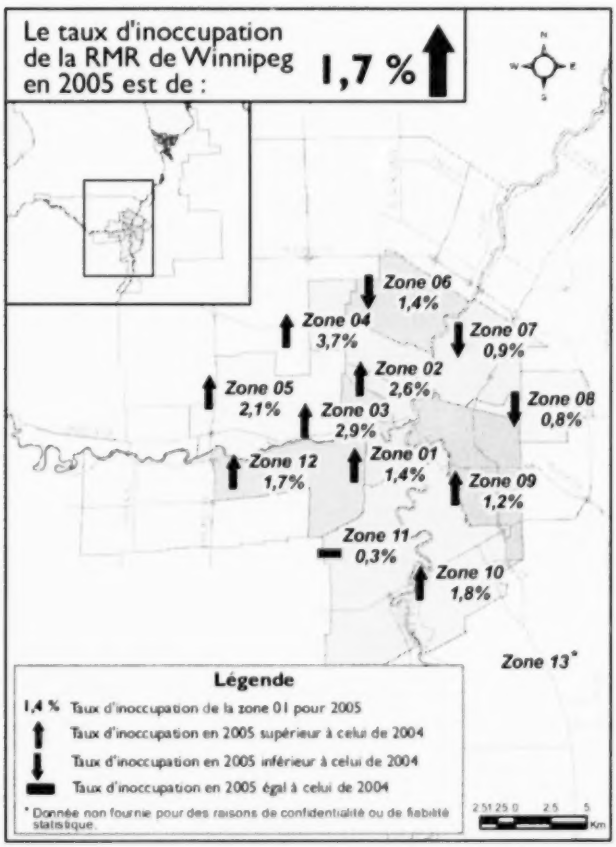
© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis, and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE WINNIPEG
OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation a augmenté à Winnipeg

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a progressé de 0,6 point de pourcentage depuis octobre 2004, pour se fixer à 1,7 % au même mois en 2005; il s'agit de la plus forte hausse observée depuis 1996.
- Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a poursuivi son ascension en 2005, passant de 664 $ à 683 $ - c'est d'ailleurs la cinquième année de suite qu'il gagne près de 3 %.
- Le parc locatif de Winnipeg s'est légèrement rétréci en 2005, car le volume élevé de logements en cours de rénovation l'a emporté sur le nombre d'habitations neuves ajoutées.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Winnipeg en 2005 est de : 1,7 %
Zone 06 1,4%
Zone 04 3,7%
Zone 07 0,9%
Zone 02 2,6%
Zone 05 2,1%
Zone 03 2,9%
Zone 08 0,8%
Zone 12 1,7%
Zone 01 1,4%
Zone 09 1,2%
Zone 11 0,3%
Zone 10 1,8%
Zone 13*
Légende
1,4 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
2,5 1,25 0 2,5 5 Km

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

2 Le taux d'inoccupation a augmenté en 2005
2 Le proportion de logements inoccupés reste faible en banlieue
2 Les studios : la catégorie de logement la moins prisée
3 Poursuite de l'ascension des loyers
4 L'univers des logements locatifs a diminué à cause du nombre d'unités en cours de rénovation
3 Repli du taux d'inoccupation dans les logements en rangée locatifs
4 Le taux de disponibilité suit le rythme du taux d'inoccupation

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Un nombre accru de locataires accédera à la propriété
5 Les propriétaires bailleurs majorent les loyers par suite des coûts croissants
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

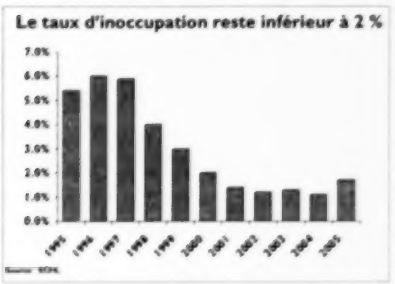
1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

SCHL CMHC

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2005

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements



a monté de plus d'un demi-point de pourcentage, passant de 1,1 % en octobre 2004 à 1,7 % au même mois en 2005. Il s'agit de la plus forte hausse observée depuis 1996, mais le taux d'inoccupation reste néanmoins bien inférieur à la moyenne nationale de 2,7 %. Sur un univers total de 53 046 logements, seulement 897 étaient inoccupés et prêts à louer, soit 180 unités de plus que le total de 717 observé il y a un an.

Cela constitue la sixième année de suite que le taux d'inoccupation de Winnipeg est égal ou inférieur à 2 %. Depuis quelques années, la demande de logements est forte dans la capitale provinciale, sous l'effet de la croissance démographique, qui a été stimulée par l'arrivée d'immigrants internationaux, par suite de la mise en œuvre du Programme des candidats des provinces. En 2004, la population de Winnipeg s'est accrue de 0,8 % : un rythme de croissance qui n'avait pas été observé depuis la fin des années 1980. De ce fait, le nombre de personnes de 18 à 25 ans – le groupe qui loue habituellement un logement – a grossi. Parallèlement, les locataires existants ont éprouvé des difficultés à accéder à la propriété, compte tenu de la rareté des inscriptions courantes sur le marché de la revente, et particulièrement dans les fourchettes de prix intermédiaires, recherchées par les accédants. Au cours de l'année écoulée, les facteurs favorisant l'accession à la propriété, tels que les bas taux hypothécaires et les niveaux élevés d'emplois, ont persisté, et les locataires ont poursuivi leurs recherches en vue d'acheter une habitation. Grâce à la hausse moyenne de 27 % du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente (selon les chiffres observés en août 2005), les locataires, candidats à l'achat, disposaient d'un choix plus vaste que par le passé. Le nombre accru de locataires qui sont devenus propriétaires a vraisemblablement contribué au redressement du taux d'inoccupation cette année.

La proportion de logements inoccupés reste faible en banlieue

À l'encontre du taux d'inoccupation à l'échelle municipale qui a monté de 0,6 point de pourcentage, la proportion de logements inoccupés en banlieue n'a progressé que de 0,3 point, passant de 1 % en 2004 à 1,3 % en 2005. Parmi les huit zones de banlieue, trois ont affiché une baisse du taux d'inoccupation, le recul le plus marqué ayant été relevé dans le secteur de West Kildonan. De 1,9 % en 2004, le pourcentage de logements inoccupés dans cette zone est descendu à 1,4 % en 2005. Lors de la réalisation de l'Enquête de 2004, plusieurs immeubles d'appartements venaient d'être construits dans ce secteur, et le taux d'inoccupation avait bondi de un point de pourcentage en conséquence. Au cours des douze derniers mois, le marché s'est resserré, car les logements vacants ont trouvé preneur. Dans les quatre zones de banlieue où le taux d'inoccupation a augmenté, la plus forte variation a eu lieu à St. Vital : la proportion de logements vacants y est passée de 0,4 % en 2004 à 1,8 % en 2005. Pour sa part, la zone de St. James a affiché le taux le plus élevé, soit 2,1 %, par comparaison à 1,7 % en 2004. Le gros volume de construction réalisé dans cette zone au cours des douze derniers mois explique en partie cette hausse. À l'instar de l'an dernier, Fort Garry avait la plus faible proportion de logements vacants, soit 0,3 %. Puisque l'Université du Manitoba y est située, beaucoup d'étudiants cherchent un logement locatif dans cette zone.

Le relèvement des taux d'inoccupation s'est surtout fait sentir dans les zones centrales, où 2,3 % des logements étaient inoccupés en octobre 2005, en comparaison de 1,3 %, un an plus tôt. Pendant cette période, on a relevé la plus forte hausse dans la zone de Midland : le taux d'inoccupation y est passé de 1,2 % à 2,1 %. La proportion de logements vacants a aussi augmenté dans les zones de Centennial et de Lord Selkirk. Ces secteurs comprennent certains des logements locatifs les plus anciens de la ville et la qualité de ces derniers pourrait être en cause – une situation qui donnerait lieu à des îlots où les taux d'inoccupation sont élevés. Encore cette année, la zone centrale de Fort Rouge a affiché le taux d'inoccupation le plus bas, soit 1,4 %.

Les studios : la catégorie de logement la moins prisée

Parmi toutes les catégories de logement, ce sont les studios qui ont enregistré le taux d'inoccupation le plus haut, ainsi que la plus forte hausse. De 1,4 % en octobre 2004, la proportion de studios vacants s'est en effet hissée à 3,1 % au même mois en 2005. Cette catégorie représente moins de 8 % de l'univers global des appartements à Winnipeg. Toutefois, 71 % du total des studios sont situés dans les zones centrales, ce qui a contribué à la montée du taux d'inoccupation dans ces secteurs. En règle générale, les studios sont plus petits et plus anciens que les autres catégories de logement. De ce fait, les locataires les délaissent pour emménager dans un logement plus grand, dès que leur condition économique s'améliore. La deuxième plus forte hausse en importance a été relevée dans le segment des logements de une chambre, où le taux d'inoccupation est passé de 1,2 % en 2004 à 1,8 % en 2005. Après avoir touché 0,9 %, soit le niveau le plus bas parmi toutes les catégories en 2004, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres s'est redressé pour se situer à 1,4 % en 2005. Les logements de une et de deux chambres représentent 90 % de l'univers total des appartements à Winnipeg. Ensemble, ces deux segments ont enregistré un taux d'inoccupation de 1,6 % en 2005 – une hausse de 0,4 point de pourcentage par rapport à 2004. Seuls les appartements de trois chambres, où le taux d'inoccupation est descendu de 1,9 % en 2004, à 1,1 % en 2005, ont enregistré un repli au cours des douze derniers mois.

Puisque ce segment ne représente que 2 % de l'univers total des appartements, de petites fluctuations dans le nombre d'unités vacantes peuvent avoir de profondes répercussions sur le taux d'inoccupation. Sur l'univers total de 1 123 appartements de trois chambres recensés en octobre 2005, seulement 13 étaient inoccupés, soit 10 de moins qu'en octobre 2004.

Si l'on compare les taux d'inoccupation des appartements selon les catégories de loyer, les taux les plus élevés se trouvent dans les fourchettes inférieures et supérieures de la gamme des prix. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation se trouvent aussi dans ces segments. Dans le cas des logements se louant moins de 400 $ par mois, le taux a doublé, passant de 2 % en 2004 à 4 % en 2005. Il est fort probable que la demande dans cette catégorie reflète les caractéristiques peu prisées de ces logements. Cette fourchette de loyer englobe généralement la plupart des petits studios, ainsi que les logements situés dans des immeubles relativement anciens, susceptibles de présenter des défauts en matière de qualité en raison du manque d'entretien. Dans la fourchette intermédiaire des prix, allant de 500 et 800 $ par mois, le taux d'inoccupation a très peu évolué; il variait de 1 % dans la catégorie de logements se louant entre 500 et 600 $, à 1,5 %, dans celle des habitations dont le loyer se situe entre 700 et 800 $ par mois. Dans le cas des logements se louant plus de 800 $ par mois, le taux a grimpé de près de un point de pourcentage, passant de 1,2 % à 2,1 %. La hausse tient très probablement aux locataires à revenu élevé qui ont accédé à la propriété, grâce au rebond du volume d'inscriptions courantes sur le marché de la revente.

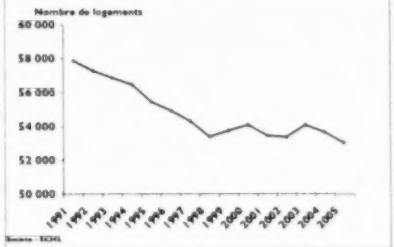
Les anciens immeubles affichent un taux d'inoccupation plus élevé. Dans les ensembles construits avant 1940, 3,9 % des logements étaient inoccupés cette année, toutes catégories confondues – une hausse de 2,1 points de pourcentage en comparaison de 2004. Les immeubles bâtis entre 1960 et 1989 enregistrent encore la proportion la plus faible de logements vacants, cette dernière oscillant autour de 1 % en 2004 et 2005. Ce sont cependant les immeubles construits après 1990 qui présentent le taux le plus élevé de logements vacants, soit 5,5 %. Toutefois, la plupart des logements dans cette catégorie n'ont été ajoutés à l'univers locatif que depuis peu, et sont donc encore en voie d'être écoulés.

Poursuite de l'ascension des loyers

Dans la RMR de Winnipeg, le loyer moyen des appartements, toutes catégories confondues, s'est élevé de 3,7 % en 2005, passant de 568 $ à 589 $ par mois. Cette hausse représente plus du double du plafond imposé par la *Ligne directrice relative aux augmentations de loyer*, qui avait été fixé à 1,5 % pour 2005. Plusieurs facteurs ont contribué à faire en sorte que le pourcentage d'augmentation du loyer moyen soit supérieur à celui autorisé, notamment les suivants : certains propriétaires bailleurs ont présenté des demandes à la Direction de la location à usage d'habitation afin de pouvoir appliquer des hausses supérieures pour compenser la montée des coûts d'exploitation; les logements rénovés et réintégrés au marché peuvent se louer plus chers, car ils sont exemptés des dispositions de la *Ligne directrice* pour quelques années; l'ajout au parc locatif de logements neufs loués plus chers (parce qu'ils sont aussi exemptés des dispositions de la *Ligne directrice*). Un autre facteur a contribué à la hausse des loyers moyens : la légère évolution de la composition de l'univers vers le haut de gamme, parce que ce sont généralement les logements locatifs peu coûteux qui sont condamnés ou démolis. La plus forte hausse des loyers, soit 4,4 %, a été relevée dans le segment des studios. Venait ensuite le segment des logements de une chambre, avec une augmentation de 3,8 %. Le loyer des logements de deux chambres a, quant à lui, avancé de 2,9 %. Ce sont les prix des logements de trois chambres qui ont le moins progressé, soit de 1,3 %.

Si l'on compare l'ampleur des hausses des loyers selon l'âge de l'immeuble, ce sont les ensembles anciens qui arrivent au premier rang. Toutes les catégories de logements situées dans les immeubles construits avant 1940 ont enregistré des augmentations de loyer d'environ 6 %, sauf celle des logements de trois chambres et plus. Le coût des services publics est généralement plus élevé, et les prix énergétiques sont plus susceptibles d'augmenter dans les vieux immeubles. Ces facteurs incitent les propriétaires bailleurs à présenter des demandes en vue d'appliquer des majorations de loyer supérieures au plafond imposé par la *Ligne directrice*. Par ailleurs, les anciens immeubles sont plus susceptibles de faire l'objet de rénovations majeures, et les logements ainsi réintégrés au marché peuvent se louer plus chers, étant exemptés temporairement des dispositions de la *Ligne directrice*.

Rétrécissement du parc locatif en 2005



L'univers des logements locatifs a diminué à cause du nombre d'unités en cours de rénovation

Entre le deuxième trimestre de 2004 et la même période en 2005, 525 logements ont été achevés et ajoutés à l'univers locatif de Winnipeg. Ces ajouts n'ont toutefois pas suffi à compenser les pertes. En effet, l'univers des logements locatifs de Winnipeg comptait 53 660 appartements en 2004 contre 53 046 en 2005. Plus de 200 unités ont été retirées de façon permanente du parc locatif en 2005; de ce nombre, 168 logements ont été transformés en copropriétés et 25 habitations, démolies. Toutefois, la diminution de l'univers au cours de l'année écoulée tient principalement au fait que 874 logements étaient en cours de rénovation au moment de l'Enquête. Winnipeg possède un parc locatif relativement ancien : plus des trois quarts des logements ont été construits depuis plus de trente ans, et le quart des unités sont âgées de plus de 45 ans. Il n'est donc pas surprenant que ces anciens logements fassent périodiquement l'objet de rénovations. Par ailleurs, les propriétaires aux prises avec la croissance des coûts des services publics effectuent sans doute des rénovations dans le but d'accroître l'efficacité énergétique de leur immeuble. Il est en

outre important de signaler que les ensembles faisant l'objet de grands travaux de rénovation dans le cadre d'un programme de remise en état des habitations sont admissibles à une exemption temporaire des dispositions de la *Ligne directrice relative aux augmentations de loyer* – un facteur qui pourrait constituer une incitation additionnelle pour les propriétaires d'immeubles.

Repli du taux d'inoccupation dans les logements en rangée locatifs

En 2005, le taux d'inoccupation des logements en rangée locatifs, d'initiative privée, a régressé à Winnipeg, passant de 1,6 % à 1,2 %. La baisse ne s'est fait sentir que dans le segment des maisons en rangée de trois chambres, où le taux d'inoccupation est tombé de 1,4 point de pourcentage, passant de 2,3 % à 0,9 %. Les grandes habitations en rangée conviennent particulièrement bien aux familles, et sont sans doute très recherchées, vu la hausse de l'immigration internationale.

Les loyers moyens des maisons en rangée ont aussi augmenté en 2005. Dans la catégorie des maisons de trois chambres, le loyer mensuel moyen se situe maintenant à 749 $, ce qui constitue une hausse de 4,6 %, c'est-à-dire de 33 $, par rapport à 2004. Dans le cas des habitations de deux chambres, le loyer mensuel moyen s'est accru de plus de 4 %, s'élevant de 592 $ en 2004 à 618 $, selon les résultats de l'Enquête de 2005.

Le taux de disponibilité suit le rythme du taux d'inoccupation

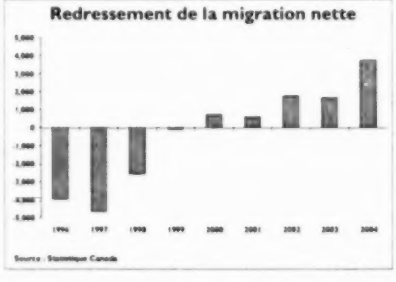
Il y a un an, la SCHL a élargi la portée de l'Enquête sur les logements locatifs pour y inclure une étude sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est inoccupé, ou si le locataire existant a donné ou reçu un avis officiel de déménagement, et aucun autre locataire n'a signé de bail. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

En 2005, le taux de disponibilité des appartements n'a dépassé que légèrement le taux d'inoccupation, passant de 1,8 % en 2004 à 2,5 %, ce qui représente une hausse de 0,7 point de pourcentage. Il est ainsi de 0,8 point de pourcentage plus élevé que le taux d'inoccupation de 1,7 %. Dans les zones centrales, il s'est situé à 3,3 %, et à 2,0 %, en banlieue.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Un nombre accru de locataires accédera à la propriété

Le marché locatif de Winnipeg s'est détendu depuis un an, du fait surtout du mouvement des locataires vers l'accession à la propriété. Au cours des dernières années, la rareté des inscriptions courantes a constitué un obstacle pour les locataires qui possédaient les moyens financiers nécessaires pour acheter un logement. Ces candidats à l'achat disposent maintenant d'un choix plus vaste grâce au rebond des inscriptions courantes. Et cette tendance devrait se poursuivre, car un nombre accru de propriétaires existants tenteront de tirer parti de la hausse des prix pour s'offrir une habitation d'un cran supérieur. De plus, ces propriétaires inscriront leur propriété existante dans la gamme intermédiaire des prix, fort recherchée par les accédants éventuels actuellement locataires. Par ailleurs, les constructeurs continueront aussi de répondre à la demande provenant des accédants en offrant des maisons en rangée et des appartements en copropriété de prix moyens. Cette conjoncture permettra de libérer des logements locatifs pour le flux constant de nouveaux locataires. Ce scénario comporte néanmoins un risque : la hausse constante du prix des logements. Au cours des dernières années, la faiblesse des taux hypothécaires a incité beaucoup de locataires à devenir propriétaire. Parallèlement, le prix des logements à Winnipeg a grimpé de 10 % et plus, et on ne s'attend pas à ce que l'ascension des prix se ralentisse beaucoup au cours de la période de prévisions. Le repli des taux hypothécaires a atténué par le passé les effets de la progression des prix. Toutefois, on prévoit que les taux



hypothécaires augmenteront, quoique modérément, au cours de l'année à venir. L'augmentation des frais de possession d'une habitation qui en résultera pourrait donc inciter certains locataires à reporter leur projet d'achat.

À part le repli des taux hypothécaires, la conjoncture qui a donné lieu aux bas taux d'inoccupation depuis quelques années se maintiendra. Les conditions démographiques, et la création de ménages en particulier, ont le plus marqué le marché locatif. La récente croissance de la population est principalement attribuable à l'immigration internationale; à leur arrivée dans la ville, la plupart des immigrants louent un logement avant d'accéder à la propriété. Compte tenu de la campagne dynamique menée dans le cadre du Programme des candidats des provinces, dans le but d'attirer des travailleurs au Manitoba, on ne prévoit pas de diminution importante de l'immigration pendant la période de prévisions. Il y aura donc un flux constant de nouveaux locataires sur le marché locatif de Winnipeg, si bien que les taux d'inoccupation resteront bas.

L'offre de logements locatifs ne devrait pas croître beaucoup d'ici la prochaine Enquête. Ainsi, la détente du marché locatif au cours de l'année à venir ne résultera pas d'une expansion de l'offre, mais plutôt du fait qu'un nombre accru de locataires accéderont à la propriété, grâce à l'augmentation des inscriptions sur le marché de la revente. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation remonte en 2006 pour se fixer à 2,2 %.

Les propriétaires bailleurs majorent les loyers à cause des coûts croissants

Tous les ans, le ministre provincial de la Consommation et des Corporations, par l'intermédiaire de la Direction de la location à usage d'habitation, établit la *Ligne directrice relative aux augmentations de loyer*, qui s'applique à la majorité du parc locatif de Winnipeg. À compter du 1er janvier 2006, le nouveau plafond sera de 2,5 %.

Compte tenu de la persistance des taux d'inoccupation relativement faibles et du coût croissant des services publics, les propriétaires bailleurs majoreront vraisemblablement les loyers de 2,5 %, soit le maximum permis par la *Ligne directrice*, en 2006. Cependant, le loyer moyen grimpera davantage par suite d'une série de facteurs. Le plafond imposé par la *Ligne directrice* a été relevé en 2006, afin de tenir compte du regain d'inflation mais, selon toute probabilité, les coûts d'exploitation et d'entretien des propriétaires bailleurs augmenteront encore plus rapidement, vu l'âge avancé du parc locatif de Winnipeg. La Direction de la location à usage d'habitation continuera donc à recevoir des demandes de propriétaires souhaitant majorer davantage leurs loyers pour couvrir la montée des coûts. Aussi, les logements nouvellement rénovés et réintégrés au marché en 2006 se loueront probablement plus chers, ce qui fera également croître la moyenne globale des loyers. De plus, d'autres logements récemment remis en état continueront d'être exemptés des dispositions de la *Ligne directrice*, de sorte que les propriétaires pourront appliquer des hausses de loyer supérieures à 2,5 %. Ainsi, on prévoit que l'augmentation des loyers sera supérieure au plafond de 2,5 % imposé par la *Ligne directrice*, si bien que le prix des logements de deux chambres montera de 3 %, ce qui représente la hausse annuelle moyenne des cinq dernières années.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

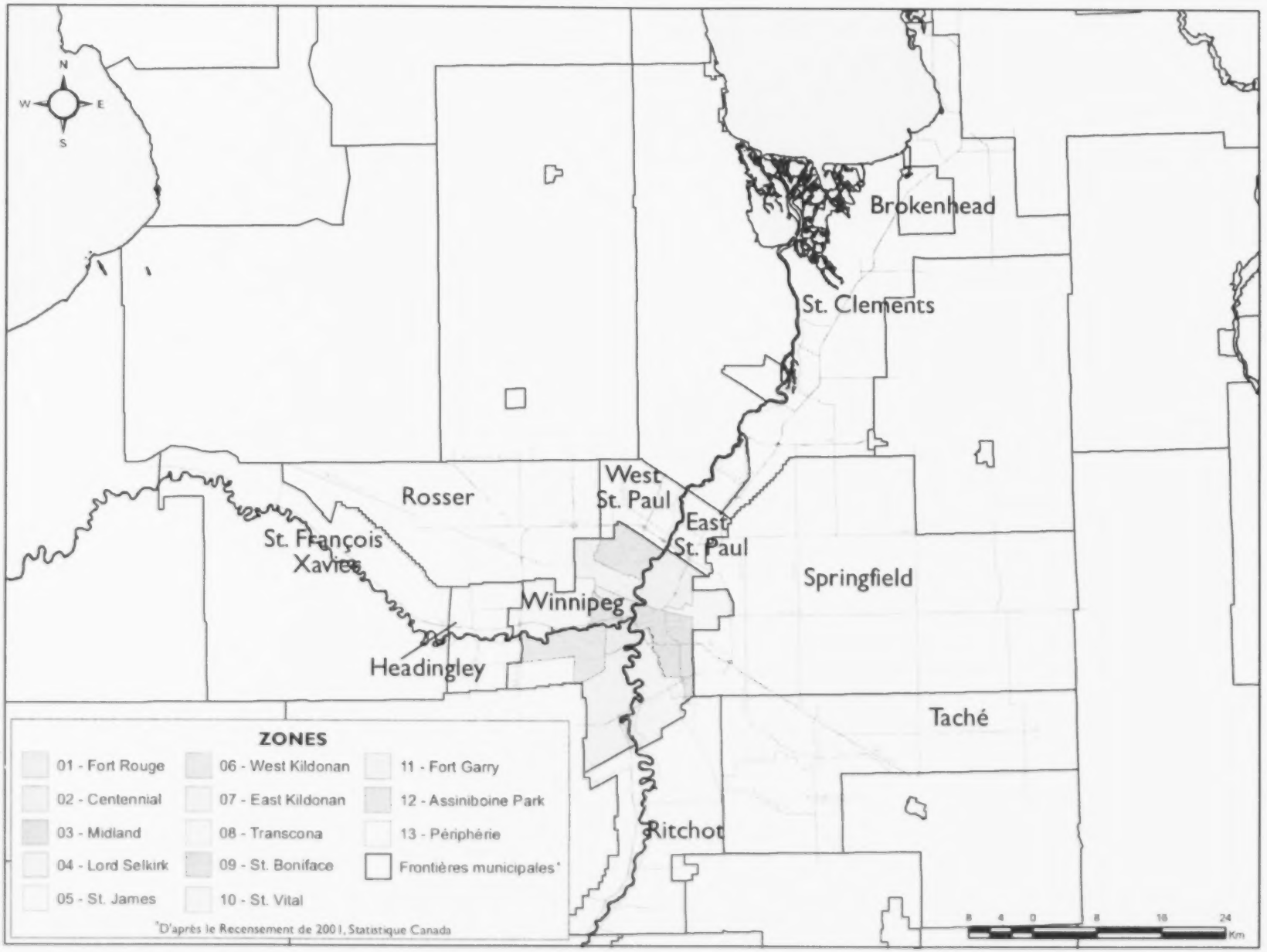
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] *Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.*


N
W
E
S
Brokenhead
St. Clements
Rosser
West St. Paul
East St. Paul
St. François Xavier
Springfield
Winnipeg
Headingley
Taché
Ritchot
ZONES
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St. Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Périphérie
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
8 4 0 8 16 24
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	**Fort Rouge** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	**Centennial** - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	**Midland** - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	**Lord Selkirk** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	**Zone centrale**
Zone 5	**St. James** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	**West Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	**East Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	**Transcona** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusquà Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	**St. Boniface** - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	**St. Vital** - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	**Fort Garry** - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	**Assiniboine Park** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	**Banlieues**
Zones 1-12	**RMR de Winnipeg**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	1,2	2,9	1,2	1,4	1,0	1,0	0,7	2,7	1,1	1,4
Zone 2 - Centennial	0,8	3,0	1,3	2,4	1,5	2,6	**	**	1,3	2,6
Zone 3 - Midland	2,0	4,4	1,1	2,6	0,7	2,5	**	**	1,2	2,9
Zone 4 - Lord Selkirk	4,2	2,9	1,7	3,6	1,6	4,0	**	**	2,5	3,7
Zone centrale (zones 1-4)	1,5	3,5	1,2	2,2	1,1	2,0	5,6	2,5	1,3	2,3
Zone 5 - St. James	1,3	2,2	2,5	2,8	1,1	1,5	0,0	0,0	1,7	2,1
Zone 6 - West Kildonan	4,3	0,0	1,9	1,7	1,9	1,3	0,8	0,0	1,9	1,4
Zone 7 - East Kildonan	1,3	2,8	1,0	1,0	1,2	0,6	0,8	0,0	1,1	0,9
Zone 8 - Transcona	0,0	0,0	1,6	1,2	0,5	0,5	**	**	0,9	0,8
Zone 9 - St. Boniface	0,9	2,4	0,5	1,3	0,1	0,7	**	5,3	0,4	1,2
Zone 10 - St. Vital	0,0	0,9	0,5	1,1	0,4	2,7	1,1	1,3	0,4	1,8
Zone 11 - Fort Garry	0,0	1,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	1,5	0,3	0,3
Zone 12 - Assiniboine Park	2,3	0,0	1,6	2,4	0,8	1,3	0,0	0,0	1,2	1,7
Banlieues (zones 5-12)	1,2	2,0	1,1	1,4	0,8	1,1	0,7	0,7	1,0	1,3
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	1,4	3,1	1,2	1,8	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,7

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	397	407	538	562	747	750	944	886
Zone 2 - Centennial	396	412	507	521	678	699	**	**
Zone 3 - Midland	350	380	435	447	535	553	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	311	315	384	402	456	482	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	376	395	490	508	666	680	835	791
Zone 5 - St. James	449	451	582	606	718	737	800	908
Zone 6 - West Kildonan	**	398	575	595	660	684	739	745
Zone 7 - East Kildonan	350	364	509	522	611	629	743	737
Zone 8 - Transcona	333	338	489	502	531	562	**	**
Zone 9 - St. Boniface	366	396	509	532	627	641	**	**
Zone 10 - St. Vital	456	466	551	574	632	681	795	824
Zone 11 - Fort Garry	474	510	565	579	703	713	800	854
Zone 12 - Assiniboine Park	**	485	573	600	690	719	927	825
Banlieues (zones 5-12)	415	429	543	562	663	684	771	796
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Winnipeg (RMR)	388	405	519	539	664	683	785	795

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	13	441	60	4 243	31	3 042	4	147	108	7 873
Zone 2 - Centennial	37	1 236	90	3 731	43	1 652	**	**	171	6 677
Zone 3 - Midland	49	1 113	86	3 275	26	1 050	**	**	162	5 482
Zone 4 - Lord Selkirk	4	140	31	852	23	582	**	**	59	1 596
Zone centrale (zones 1-4)	103	2 930	267	12 101	124	6 325	7	272	501	21 628
Zone 5 - St. James	10	463	70	2 532	42	2 762	0	139	122	5 896
Zone 6 - West Kildonan	0	42	28	1 620	22	1 703	0	117	50	3 482
Zone 7 - East Kildonan	7	256	46	4 490	17	2 815	0	287	70	7 847
Zone 8 - Transcona	0	8	2	170	1	206	**	**	3	397
Zone 9 - St. Boniface	5	199	26	2 040	10	1 457	3	48	44	3 744
Zone 10 - St. Vital	1	113	20	1 890	42	1 569	1	88	65	3 660
Zone 11 - Fort Garry	1	89	5	1 894	8	2 674	2	132	16	4 789
Zone 12 - Assiniboine Park	0	38	16	674	11	846	0	27	27	1 585
Banlieues (zones 5-12)	24	1 207	214	15 310	153	14 032	6	851	397	31 400
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	126	4 137	481	27 423	277	20 363	13	1 123	897	53 046

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	3,1	3,3	2,0	2,6	1,3	2,0	1,3	4,8	1,8	2,4
Zone 2 - Centennial	2,4	3,9	1,9	3,1	2,5	3,8	**	**	2,2	3,4
Zone 3 - Midland	3,3	5,2	1,8	3,4	1,3	3,3	**	**	1,9	3,7
Zone 4 - Lord Selkirk	4,2	3,7	2,8	5,1	2,9	5,2	**	**	3,6	5,1
Zone centrale (zones 1-4)	2,9	4,3	2,0	3,2	1,8	3,0	6,6	4,0	2,1	3,3
Zone 5 - St. James	1,3	3,0	3,3	3,8	1,5	2,2	0,7	0,0	2,3	2,9
Zone 6 - West Kildonan	4,3	0,0	2,6	3,0	2,3	2,3	1,5	1,7	2,5	2,6
Zone 7 - East Kildonan	2,4	3,6	1,4	1,8	1,9	1,4	1,2	1,0	1,6	1,7
Zone 8 - Transcona	0,0	0,0	1,6	2,9	1,4	1,0	**	**	1,4	1,8
Zone 9 - St. Boniface	0,9	3,1	0,7	1,7	0,4	1,1	**	5,3	0,6	1,6
Zone 10 - St. Vital	0,9	1,8	1,0	2,2	0,7	3,3	1,1	2,6	0,9	2,7
Zone 11 - Fort Garry	0,0	2,2	0,6	0,9	0,9	1,2	0,0	2,3	0,8	1,1
Zone 12 - Assiniboine Park	2,3	5,3	2,7	2,8	1,4	1,5	2,7	0,0	2,0	2,1
Banlieues (zones 5-12)	1,5	2,9	1,7	2,2	1,3	1,8	1,1	1,5	1,5	2,0
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	2,5	3,9	1,8	2,6	1,5	2,2	2,5	2,1	1,8	2,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	2,0	5,8	1,8	3,6	1,4	3,4	6,7	3,6	1,8	3,9
1940 à 1959	2,2	2,8	1,3	2,4	1,6	2,1	**	0,0	1,5	2,4
1960 à 1974	0,8	1,6	0,8	1,1	0,7	0,7	1,2	1,2	0,8	1,0
1975 à 1989	0,0	1,0	1,6	1,6	1,0	0,8	0,5	0,0	1,2	1,1
1990 ou après	**	**	**	1,7	**	6,8	a.l.e.	a.l.u.	**	5,5
Tous les immeubles	1,4	3,1	1,2	1,8	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,7

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)								
Avant 1940	335	356	404	427	528	560	714	697
1940 à 1959	365	379	446	467	560	575	**	**
1960 à 1974	424	435	538	556	660	677	821	857
1975 à 1989	482	507	604	617	732	740	779	786
1990 ou après	**	**	**	693	**	859	a.l.e.	a.l.u.
Tous les immeubles	388	405	519	539	664	683	785	795

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	5,2	3,0	1,0	3,4	0,2	4,6	13,6	3,6	2,0	3,8
6 à 19 unités	1,7	4,0	1,3	2,2	1,1	2,0	3,5	2,0	1,3	2,3
20 à 49 unités	1,4	3,1	1,2	2,0	1,5	1,6	0,8	2,0	1,3	2,0
50 à 99 unités	2,1	6,5	1,6	1,8	0,9	1,4	1,1	1,3	1,3	1,8
100 unités et +	0,6	1,2	1,0	1,2	0,6	0,7	0,2	0,0	0,8	1,0
Tous les immeubles	1,4	3,1	1,2	1,8	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,7

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)								
3 à 5 unités	**	334	396	415	488	543	**	676
6 à 19 unités	333	362	427	446	533	556	**	617
20 à 49 unités	364	379	481	500	611	628	792	789
50 à 99 unités	389	387	553	572	679	719	847	844
100 unités et +	469	482	589	606	747	756	825	852
Tous les immeubles	388	405	519	539	664	683	785	795

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Winnipeg

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)										
Moins de 400 $	1,8	4,6	2,1	3,7	2,8	2,1	a.l.e.	a.l.e.	2,0	4,0
400 à 499 $	1,0	2,3	1,0	2,3	1,9	3,8	**	**	1,2	2,5
500 à 599 $	**	1,7	0,5	0,8	0,6	1,2	**	**	0,6	1,0
600 à 699 $	**	**	2,0	1,7	0,7	1,0	1,8	0,4	1,3	1,4
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	3,7	3,2	1,2	1,0	1,1	1,1	1,6	1,5
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1	2,1	1,2	1,3	1,2	2,1
Toutes les fourchettes	1,4	3,1	1,2	1,8	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,7

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	7,1	**	**	**	5,6
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,6	1,6	0,7	1,3
Zone 3 - Midland	**	a.l.u.	**	**	0,0	2,5	**	**	0,0	1,8
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	0,0	2,7	6,8	2,3	4,8	2,2
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	0,0	0,0	2,3	4,6	1,9	2,3	2,0
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	4,7	0,0	2,8	0,0
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	2,6	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	2,5	2,5	0,6	0,7	0,8	0,8
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0	0,0
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	1,9	0,5	1,7	0,4
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	0,0	1,5
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,8	0,0	1,8	0,0
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	0,0	0,0	0,7	2,0	1,6	0,6	1,3	0,8
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	**	a.l.e.
Winnipeg (RMR)	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**2,2**	**2,3**	**0,9**	**1,6**	**1,2**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	697	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	746
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	a.l.e.	**	a.l.e.	652	**	747
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	459	**	645	**	727
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	546	573	653	668
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	556	**	**	689
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	642	**	766
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	773
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	797	816
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	434	**	587	724	756
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.
Winnipeg (RMR)	**	**366**	**	**442**	**592**	**618**	**716**	**749**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1	14	**	**	1	18
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1	62	2	149
Zone 3 - Midland	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1	40	**	**	1	55
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	1	37	3	133	4	181
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0	13	4	176	4	208	8	403
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0	29	0	43	0	72
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	1	40	1	151	2	239
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0	30
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0	28	1	212	1	240
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	62	1	65
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	162	0	168
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	0	22	3	151	4	667	7	896
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.
Winnipeg (RMR)	**0**	**62**	**0**	**35**	**7**	**327**	**8**	**875**	**15**	**1 299**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Fort Rouge	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	7,1	s.o.	**	s.o.	5,6
Zone 2 - Centennial	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	1,6	s.o.	2,0
Zone 3 - Midland	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	5,0	s.o.	**	s.o.	3,6
Zone 4 - Lord Selkirk	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	2,7	s.o.	5,3	s.o.	4,4
Zone centrale (zones 1-4)	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	3,4	s.o.	3,8	s.o.	3,5
Zone 5 - St. James	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	0,0	s.o.	0,0
Zone 6 - West Kildonan	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 7 - East Kildonan	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	2,5	s.o.	1,3	s.o.	1,3
Zone 8 - Transcona	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,3
Zone 9 - St. Boniface	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	10,8	s.o.	9,6
Zone 10 - St. Vital	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	1,6	s.o.	3,1
Zone 11 - Fort Garry	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	6,2	s.o.	6,0
Zone 12 - Assiniboine Park	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Banlieues (zones 5-12)	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	2,7	s.o.	5,7	s.o.	4,8
Zone 13 - Périphérie	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.e.	s.o.	a.l.e.
Winnipeg (RMR)	**s.o.**	**1,8**	**s.o.**	**0,0**	**s.o.**	**3,1**	**s.o.**	**5,3**	**s.o.**	**4,4**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Winnipeg, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.